



Reactie op consultatie wetsvoorstel Woningwet BES

September 2025

Graag maakt Aedes gebruik van de mogelijkheid te reageren op de voorgestelde Woningwet BES. Aedes waardeert de inzet van het kabinet om te komen tot een juridisch houdbare en uitvoerbare aanpak voor de volkshuisvesting op de BES-eilanden. Tegelijkertijd maakt Aedes zich zorgen over enkele kernpunten van het wetsvoorstel die directe gevolgen hebben voor de lokale praktijk en toekomstbestendige volkshuisvesting.

Hieronder onze reactie met vragen en punten van aandacht.

Waarom geen aparte Woningwet BES?

De centrale vraag is hoe we een stelsel inrichten dat toekomstbestendig is voor de Cariben, waar de nood hoog is en de wachtlijsten voor sociale huurwoningen lang zijn. Het wetsvoorstel biedt kansen, maar de gekozen systematiek – het opnemen van de BES-wetgeving als apart hoofdstuk binnen de Europese Woningwet – roept vragen op.

Eerder was er sprake van dat een aparte Woningwet BES in de maak was. Dit is ook begrijpelijk, bijvoorbeeld gelet op het eigen Burgerlijk Wetboek BES, maar ook omdat het de leesbaarheid en begrijpelijkheid van de wettekst ten goede komt. De huidige opzet ('van overeenkomstige toepassing' of 'buiten toepassing') leidt tot complexe, moeilijk leesbare wetgeving. Dit maakt het voor lokale partijen onnodig ingewikkeld om hun taken goed uit te voeren.

Het is Aedes onduidelijk waarom uiteindelijk gekozen is om alsnog de Woningwet BES onder te brengen in de Woningwet voor Europees Nederland en niet om er een aparte wet van te maken. Uit de MvT blijkt niet wat de overwegingen, of de voor- en nadelen waren.

De 'Caribische context' en nadere uitwerking

Het is goed dat rekening gehouden wordt met de 'Caribische context', omdat de juridische, bestuurlijke en maatschappelijke omstandigheden op in het Caribisch gebied wezenlijk afwijken van de situatie in Europees Nederland. Met name de kleine schaalgroten en geringe beroepsbevolking maken dit noodzakelijk. Eveneens is het goed te zien dat de principes van goed bestuur centraal worden gesteld.

Volgens het wetsvoorstel zal de Aw toezichthouden met inachtneming van de lokale context. Daarbij kan de Aw advies vragen bij de Rijksvertegenwoordiger, maar heeft ruimte om van dit advies af te zien. Ook is het advies van de Rijksvertegenwoordiger aan de Aw niet bindend (maar dient wel meegenomen te worden in de overweging). Aedes vindt het positief dat er een instantie tussen het lokale bestuur en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) wordt geplaatst, zodat toezicht niet uitsluitend 'Hollands' is. Aedes pleit er echter voor om de Rijksvertegenwoordiger een steviger positie te geven, zodat niet voorbij gegaan kan worden aan diens advies.

Tegelijkertijd plaats Aedes kanttekening bij de uitwerking van de Caribische context, althans het ontbreken daarvan. Zo dient de Rijksvertegenwoordiger zijn adviezen baseren op criteria die voortvloeien uit het nog nader in te vullen deel van het Btiv dat ziet op Caribisch Nederland. Evenzo lezen we dat de



Aw reeds een toets heeft uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van het voorliggende wetsvoorstel. Maar de uitkomsten van deze toets volgen pas ná de internetconsultatie en zijn nu niet inzichtelijk. Dit maakt het voor Aedes lastig om te weten waarop nu precies gereageerd wordt. Wat zijn de praktische uitwerkingen? Waar hebben we het concreet over? Hoe weten we nu of het beoogde doel met deze wet wordt behaald?

Deze vragen rijzen temeer nu twee weken ná het sluiten van de internetconsultatie alle betrokken partijen, waaronder het ministerie en de FCB samenkomen in Caribisch Nederland om hierover nader te spreken. Waarom dat niet afwachten, zodat alle reacties en inhoudelijke discussies nog kunnen worden meegenomen?

Huurdersorganisaties en voordracht commissarissen

De Caribische context brengt met zich mee dat rekening gehouden moet worden met de geringe bereidheid van huurders op de BES eilanden om deel te nemen aan huurdersparticipatie. Dat is onder meer gelegen in de culturele geschiedenis en hoge mate van laaggeletterdheid onder huurders. De meeste huurders spreken Papiamentu of Engels en zijn niet gewend in het Nederlands te lezen of te schrijven. Hoewel Aedes het belang inziet van huurdersvertegenwoordiging en er voorstander van is om participatie actief te stimuleren, mag in het voor de BES te ontwerpen systeem niet vanuit gegaan worden dat de situatie vergelijkbaar is met die in Nederland. Het voorstel om bij elke vacature voor een commissaris een voordracht van de huurdersorganisatie te vragen, lijkt daarom te ver te gaan. Aedes pleit er voor in de wet expliciet rekening te houden met de mogelijkheid dat er geen functionerende huurdersvertegenwoordiging conform de Europees Nederlandse situatie kan zijn.

Werkgebied

In de Memorie van Toelichting wordt uitdrukkelijk aangegeven dat de mogelijkheid is opgenomen om ontheffing bij de Aw aan te vragen voor het bouwen of verwerven van vastgoed op één van de andere Caribisch Nederlandse eilanden. Ook het vormen van een samenwerkingsvennootschap buiten het eigen werkgebied behoort na ontheffing door de Aw tot de mogelijkheden. Uit de toelichting wordt echter niet duidelijk hoe het schrappen van artikel 41b en het wijzigen van het eerste lid van artikel 41c aan deze doelstelling bijdraagt. De artikelen 40 tot en met 41c zijn op zich zelf niet leesbaar als het gaat om een toegelaten instelling op een van de BES eilanden die met een verklaring van geen bezwaar werkzaam wil zijn op een van de andere BES eilanden. Aedes pleit voor verduidelijking.

Middenhuur

Vanaf 2023 is Nederland een lobby gestart in Europa om staatssteun voor betaalbare huisvesting mogelijk te maken. Dat traject verloopt zeer voorspoedig en in april heeft de Europese Commissie in het Europees Parlement toegezegd om het DAEB-vrijstellingsbesluit aan te passen. In haar brief aan de Tweede Kamer van 14 juli 2025 heeft de minister van VRO aangegeven welke onderdelen van de Woningwet zouden moeten worden aangepast om de huidige invulling van DAEB uit te breiden (27 926 Huurbeleid Nr. 399). Aedes verzoekt om bij dit wetsontwerp rekening te houden met de situatie dat geborgde financiering mogelijk wordt opdat het realiseren en exploiteren van geborgde middenhuur ook op de BES eilanden mogelijk zal zijn.



Wetsevaluatie van vijf naar drie jaar

Het voorstel is nu om de wet binnen vijf jaar na inwerkingtreding ervan te evalueren. Dat is een lange tijd voor inwerkingtreding van een systeem waarvan al veel sneller duidelijk wordt hoe het functioneert en welke kinderziektes er zijn. Indien er pas over vijf jaar geconstateerd wordt dat er feitelijk gezien eigenlijk niets veranderd is, wordt enkel tijd verloren. Meer sociale huurwoningen zijn nu nodig. Aedes pleit er daarom voor om in ieder geval een tussentijdse evaluatie na drie jaar te laten plaatsvinden.

Tot slot hebben wij de navolgende punten van aandacht en vragen/opmerkingen van wetstechnische aard:

- Art. 106
 - Artikel 21d derde lid wordt niet uitgezonderd. Onduidelijk is welk overgangsrecht moet gelden voor pand- en hypotheekrechten die reeds voor het ingaan van de wet zijn gevestigd. In de MvT wordt hier niet op ingegaan.
 - De huurbescherming voor jongvolwassen wezen is volgens de MvT niet van toepassing. Dat lijkt ons een logisch besluit. Echter verzuimd is om artikel 54c in artikel 106 expliciet buiten toepassing te verklaren. Op blz. 7 van de MvT staat immers duidelijk dat er voor gekozen is de informatieplicht voor wezen niet over te nemen in de woningwet BES.
 - In artikel 35 vijfde lid wordt verwezen naar bepalingen uit titel 2 en titel 6 van boek 2 van het BW. Deze zijn niet van toepassing op de BES. Waarom is dit artikel niet in artikel 106 uitgezonderd?
 - Zoals hierboven aangegeven is het wenselijk dat op de BES eilanden toegelaten instellingen ook op de andere BES activiteiten moet kunnen ontplooiën mits de eilanden daar een verklaring van geen bezwaar voor geven. Artikel 41c lid 2 verwijst echter nadrukkelijk naar de goedkeuring van de minister ex artikel 41b. Onduidelijk is waarom het eerste lid van artikel 41b dan buiten toepassing moet worden gelaten.
 - In artikel 111 wordt bepaald dat op de BES een andere waarde aangehouden moet worden dan de actuele waarde. Hoe kan dan artikel 53 vierde lid onder d dan onverkort van toepassing blijven?. Wij doen de suggestie om ook onderdeel d van het vierde lid niet van toepassing te verklaren.
 - Juist op de BES eilanden is de Caribische context van bijzonder belang en maakt het denkbaar dat een hardheidsclausule soms nodig kan zijn. In afwijking van de MvT wordt artikel 118a nu in deze tekst buiten toepassing verklaard. Niet uitgelegd wordt waarom. Aedes pleit er voor de hardheidsclausule niet buiten toepassing te verklaren.
- Art. 109
 - Er is voor gekozen om wel de mogelijkheid van saneringssteun in stand te laten, maar niet de mogelijkheid voor projectsteun. De redenering in de MvT is dat de Rijksoverheid zonder belemmeringen van staatssteun extra middelen kan verschaffen. Maar dat geldt ook voor saneringssteun. Aedes lijkt het logischer dat projectsteun voor t.i.'s op de BES eilanden, net als saneringssteun, nadrukkelijk een plekje krijgt in de Woningwet BES en geformaliseerd wordt. Ook als de subsidie uit de Rijkskas moet worden bekostigd en niet wordt verhaald bij de Europees Nederlandse toegelaten instellingen.
- Art. 110
 - In het vijfde lid wordt verwezen naar het derde lid. Wij menen dat verwezen zou moeten worden naar het vierde lid in plaats van naar het derde lid. Het gaat immers om de



voordracht van de huurdersorganisatie.

- Over het zevende lid is de MvT niet helemaal duidelijk. Betekent dit dat voor iedere vacature er een voordracht moet worden gevraagd en dat de RvT alleen die voordracht mag weigeren o.g.v. artikel 110 vijfde lid en artikel 30 tiende lid? Ook voor een voorzitter? Dit wijkt af van de situatie die voor Europees Nederlandse toegelaten instellingen geldt. Het gaat veel verder. Hiermee wordt naar onze mening een onwerkbaar situatie gecreëerd. Juist omdat de huurdersorganisaties nog in de kinderschoenen staan is het niet realistisch om voor elke vacature een voordracht te vragen. Aedes pleit er voor de huurdersorganisatie alleen om een voordracht te vragen als het zittende huurderslid in de RvT aftreedt.
- Art. 113
 - De bedoeling van dit artikel is niet duidelijk. Artikel 41b is volgens artikel 106 buiten toepassing verklaard. Artikel 41c is alleen van toepassing als toepassing is gegeven aan een verzoek als bedoeld in artikel 41b.
- Art. 115
 - Terecht dat de laatste volzin wordt geschrapt. Passend toewijzen is immers niet van toepassing. Overigens dient ook voor de Nederlandse Woningwet deze laatste volzin van het eerste lid worden aangepast: de algemene maatregel van bestuur waarnaar in deze laatste volzin wordt gerefereerd staat in het tiende lid van artikel 46 en niet in artikel 48.
- Art. 116
 - Uit de formulering van deze bepaling wordt niet meteen duidelijk dat de leden twee t/m negen van artikel 49 niet van toepassing zijn. Onze suggestie is om in artikel 106 artikel 49 lid twee t/m negen buiten toepassing te verklaren en in de MvT dat nog eens expliciet te verduidelijken.
- Art. 8c WOHV
 - Met alleen vermelding in het WOHV worden eventuele rechten of verplichtingen van een toegelaten instelling die voortvloeien uit de Woningwet niet teniet gedaan. Bijvoorbeeld het bepaalde in artikel 45k (faciliteren van bewonerscommissies). Dat geeft verwarring. Ons voorstel is om de woorden 'of bewonerscommissies' uit artikel 45k Woningwet BES.
- Visitaties
 - Er wordt voor gekozen om een verplichte, vierjaarlijkse evaluatie van de resultaten van de werkzaamheden van de TI op te nemen in het wetsvoorstel. Deze evaluatie wordt uitgevoerd door een onafhankelijke en deskundige partij met verstand van de lokale context. Het is Aedes onduidelijk welke partijen dat dan zijn en welke waarborgen en kaders zijn ingebouwd. Voor de bestaande Nederlandse visitatiebureaus zijn daar goede afspraken over, maar niet voor 'partijen met kennis van de lokale context'. Aedes pleit voor verduidelijking.

Voor meer informatie:

Bart de Jonge, belangenbehartiger juridische zaken
Jos de Fuijk, secretaris

Tel. 06-82013078 / b.dejonge@aedes.nl
Tel. 06-17171292 / j.defuijk@aedes.nl